

業務委託仕様書

1. 業務名

県北振興局庁舎再整備に係る与条件整理及び民間活力導入可能性等調査業務委託

2. 履行期間

契約締結日から令和9年11月30日（火）

3. 業務の目的

本業務は、県北振興局庁舎再整備にあたっての庁舎機能・規模及び事業手法を整理するとともに県有財産価値の最大化及び財政負担の最小化を図るため、必要な調査・分析・検討を行うことを目的とする。

4. 業務対象施設及び実施要件

(1)与条件整理等の主な業務対象は、県北振興局本庁舎、天満庁舎及び吉井庁舎とする。

(2)新庁舎に関する実施要件は、以下のとおりとする。

①建設場所：佐世保市天満町4－18（現佐世保警察署跡地）

②敷地面積：3,378.3㎡

③延床面積：庁舎棟10,000㎡程度、駐車場棟4,500㎡程度

※現時点での想定規模であり、本業務の結果を踏まえ見直す場合がある。

④職員数：300～350名を想定

※現時点での想定規模であり、本業務の結果を踏まえ見直す場合がある。

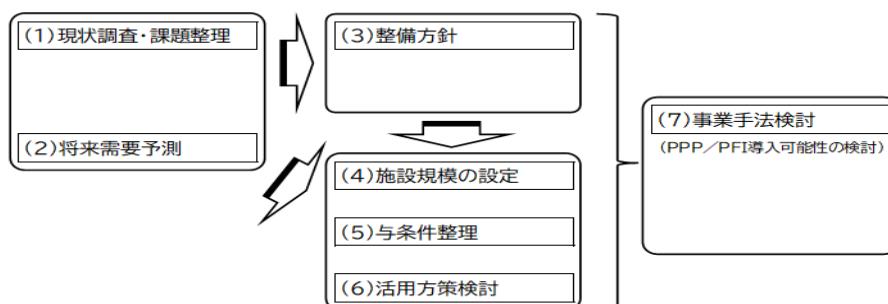
※新庁舎は、県北振興局本庁舎、天満庁舎及び吉井庁舎を集約して建設予定である。

(3)県北振興局庁舎は、佐世保市 平戸市 松浦市 西海市 東彼杵郡 北松浦郡を所管区域とする長崎県の総合庁舎である。

(4)長崎県業務継続計画において、長崎県庁が被災し、代替庁舎で業務を行うこととなった場合、業務執行体制を整えるまでに相当の時間がかかることが想定されるため、それまでの間は、想定地震において被害が少ない県北振興局に非常時優先業務の一部を担わせることとされており、県北振興局は、いわゆる県庁舎のバックアップオフィスという位置づけである。

5. 業務内容

業務内容中各項目は、以下の関係性で構成される。



(1) 現状調査・課題整理

① 庁舎の現況調査

受託者は、現県北振興局本庁舎、天満庁舎及び吉井庁舎について、現状を調査し、図表・写真を用いて整理する。

なお、調査は以下の内容を含むものとする。

- ・建物概要や耐震性能、躯体・外装・内装の劣化状況
- ・駐車場台数・配置・利用実態
- ・その他、庁舎の現状・課題を確認するために必要な調査（事業者提案による）

※調査先・内容は、委託者と協議の上で決定すること。

② 意見聴取・ニーズ調査等

アンケート・ヒアリング・ワークショップ等を実施し現庁舎の課題やニーズ等について整理する。

なお、意見聴取・ニーズ調査等は以下の内容を含むものとする。

- ・現施設の使い勝手の課題
- ・来庁者が感じる不便箇所、安全性・案内性
- ・その他、必要な意見聴取・ニーズ調査等（事業者提案による）

※アンケート・ヒアリング・ワークショップ等の実施方法は、委託者と協議のうえで決定すること。

③ 建設候補地の条件・課題整理

法令・規制等の観点からの課題を整理する。

なお、整理は以下の内容を含むものとする。

- ・都市計画、用途地域、建ぺい率・容積率等
- ・耐震、消防、防災、避難計画
- ・その他、必要な建設候補地の条件・課題整理（事業者提案による）

(2) 将来需要予測

各種統計データ、社会経済情勢の変化及び行政を取り巻く環境変化を踏まえ、将来の行政需要を分析するとともに、新庁舎に求められる機能及び施設規模の検討に資する需要予測を行う。

① 行政需要の将来予測

予測は以下の内容を踏まえたものとする。

- ・人口動態・産業動向等の統計データに基づく将来需要分析
- ・行政サービスの変化（窓口業務の将来像、自治体 DX の進展 等）
- ・その他、行政需要に影響を及ぼす分析（事業者提案による）

② ICT 活用・働き方改革の観点

予測は以下の内容を踏まえたものとする。

- ・窓口業務の減少やテレワーク、オンライン会議の普及に伴う執務スペースの最適化
- ・電子決裁の普及やペーパーレス化による文書保管量の減少
- ・その他、ICT 活用や働き方改革に関する分析（事業者提案による）

③ 地域活性化や地域課題への対応の観点から、総合庁舎に求められる執務室以外の機能の観点

予測は以下の内容を踏まえたものとする。

- ・ 県庁舎や県南地域の拠点である県南振興局庁舎との機能の相違
- ・ 県北地域の地域特性、発展可能性を踏まえたニーズ
- ・ その他、総合庁舎に求められる機能に関する分析（事業者提案による）

④ 災害対応及び県庁舎のバックアップの観点

予測は以下の内容を踏まえたものとする。

- ・ 激甚・頻発化する災害への対応
- ・ 南海トラフ巨大地震に対応した先進自治体等の対応
- ・ その他、災害対応に関する分析（事業者提案による）

(3) 整備方針

(1)及び(2)に基づき、以下の項目について整理・提案する。

① 整備方針（コンセプト）

② 導入機能

(4) 施設規模の設定

(3)に基づき、以下の項目について整理・提案する。

① 施設規模

- ・ 各部署等の必要機能に応じた諸室面積
- ・ 延床面積
- ・ 駐車場台数、車両種別（公用車、来庁者、障害者用 等）
- ・ 職員数

② 配置計画案（複数案）

- ・ 庁舎・駐車場等の建物配置図
- ・ 防災機能・来庁者利便性を考慮したゾーニング
- ・ 高層化に関する検討

③ 階層配置案

- ・ 各階の配置（部署・諸室）
- ・ 来庁者エリアと執務エリアの分離に関する検討

④ 構造計画案

⑤ 建設コスト・維持管理コストの抑制案

⑥ 概算事業費算定

(5) 与条件整理

調査結果を踏まえ、以下の項目を与条件として整理表にまとめる。

- ・ 必要執務席数、窓口数
- ・ 文書保管量、書庫・図面庫の必要規模
- ・ 特有諸室の要件（危機管理室、特殊作業室 等）
- ・ 相談室、会議室、休憩室、更衣室、シャワー室
- ・ 職員専用動線・来庁者動線の要件

(6) 活用方策提案

①天満庁舎（解体の場合は跡地）の活用策

天満庁舎について、現在の老朽化の状況及びその立地条件等を踏まえたうえで、地域活性化や地域課題への対応の観点から、県がそのまま保有する場合の有効活用策を提案する（解体が必要な場合は、解体の時期と解体後の跡地の有効活用策を提案する）。

②現県北振興局（解体の場合は跡地）の活用策

現県北振興局について、現在の老朽化の状況及びその立地条件等を踏まえたうえで、地域活性化や地域課題への対応の観点から、県がそのまま保有する場合の有効活用策を提案する（解体が必要な場合は、解体の時期と解体後の跡地の活用策を提案する）。

(7)事業手法検討（PPP/PFI 導入可能性の検討）

従来方式と PPP/PFI 方式を比較し、以下を実施する。

- ・ 従来方式（設計・施工分離等）による事業スキーム整理
- ・ 事業費、維持管理費の算定
- ・ PPP/PFI 導入への評価
（民間意向調査の実施、VFM の算定、リスク分担（設計・施工・維持管理・更新））
- ・ 採用可能な整備手法の提案（BT0、DB0、DB 等を含む）
- ・ 実施にあたっての課題（法令、財源、体制 等）の整理

6. 実施手法

- (1)本業務の実施にあたっては、「7. 業務計画書」をもとに県と協議の上、役割分担等の明確化を図り、効率的な業務の遂行に努めること。
- (2)本業務における安全・衛生対策については、関係法令を遵守すること。また作業の安全及び環境にも配慮すること。
- (3)本業務の実施においては、既存庁舎、設備、機器等に損害を与えないように配慮すること。

7. 業務計画書

- (1)受注者は、本業務委託の履行について、契約締結後 14 日以内に業務計画書を作成の上、県に提出し承認を得ること。なお、記載内容に変更が生じた場合には、県と協議の上、変更業務計画書を提出すること。
- (2)業務計画書には、次の事項を記載すること
 - ①検討業務内容
 - ②業務実施方針
 - ③業務工程
 - ④業務実施体制（管理責任者、業務担当者一覧、業務分担表及び業務従事者の経歴）
 - ⑤業務フローチャート
 - ⑥打合せ計画（定例として 1 か月に 1 度は打合せを実施する。）
 - ⑦その他発注者が必要とする事項

8. 中間報告

受託者は、「5. 業務内容」に則した調査検討結果のうち、(1)～(5)について、中間報告書として取りまとめ、下記(1)及び(2)に従い報告書を納品する。詳細及び納品時期は、協議の上決定するものとするが令和9年8月末を想定している。なお、報告書作成にあたっては、写真、イメージ図、グラフなどを活用し、視覚的にわかりやすくすること。

(1)中間報告書

①中間報告書（5部）、電子媒体

②図面、配置図、面積表、事業費内訳、調査票、アンケート結果、協議等議事録などを添付

③その他、県との協議において必要とされたもの

(2)提出先

長崎県総務部財産活用室（長崎市尾上町3-1）

9. 成果品

受託者は、「5. 業務内容」に則した調査検討結果を調査報告書として取りまとめ、下記(1)及び(2)に従い報告書を納品する。詳細及び納品時期は、協議の上決定するものとする。なお、報告書作成にあたっては、写真、イメージ図、グラフなどを活用し、視覚的にわかりやすくすること。

(1)成果品

①詳細版（5部）、概要版（10部）、電子媒体

②図面、配置図、面積表、事業費内訳、調査票、アンケート結果、協議等議事録などを添付

③その他、県との協議において必要とされたもの

(2)提出先

長崎県総務部財産活用室（長崎市尾上町3-1）

10. 支払い条件

債務負担行為に係る契約書の条件

・各会計年度における業務委託料の支払い限度額は次のとおりとする。

令和8年度：県が算定した当該年度の業務相当額

令和9年度：令和8年度支払額を除く業務委託料

・各会計年度における業務委託料支払限度額及び履行高予定額は、契約書作成前までに通知する。

11. この仕様書に記載されていない事項については、県と受託者双方による協議を行い決定するものとする。